



16ème législature

Question N° : 12393	De M. Fabrice Brun (Les Républicains - Ardèche)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Crise du logement	Analyse > Crise du logement.
Question publiée au JO le : 24/10/2023 Réponse publiée au JO le : 23/04/2024 page : 3285 Date de changement d'attribution : 12/03/2024		

Texte de la question

M. Fabrice Brun alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les conséquences de la crise du logement en cours en France. Depuis plusieurs mois, la Fédération française du bâtiment alarme l'exécutif d'une crise qui s'enlise dans le logement neuf, entraînant l'ensemble du secteur vers une récession inédite depuis les années 1990. En effet, plusieurs éléments inquiètent les professionnels, comme les difficultés d'accès aux crédits immobiliers, le coût de la construction en hausse et l'augmentation du prix des matières premières. Sans parler de la baisse historique des permis de construire dans le neuf comme dans l'ancien. De plus, les carnets de commandes de 2024 ne se remplissent pas, menaçant 135 000 emplois à l'horizon 2025, sur les 1,7 millions que compte le secteur du bâtiment. Même constat du côté des particuliers, qui s'inquiètent de ne plus pouvoir se loger et dont l'hésitation gèle les acquisitions foncières, au risque de pénaliser l'ensemble de l'écosystème. *In fine*, l'ensemble des secteurs semblent touchés par ricochet par cette crise. Entreprises du BTP, agences immobilières, promoteurs, acteurs du logement social voient leurs projets freinés voire stoppés, faute de rentabilité ; à l'instar de certaines mairies ou collectivités locales, qui annulent leurs projets faute de *viabilité*. Pourtant, il est possible d'identifier les racines de cette crise. Depuis 2012, la filière paye dix ans d'évolutions législatives réglementaires, de normes, prises en antagonismes avec la construction de nouveaux logements. Une véritable réponse de l'exécutif se fait attendre pour enrayer cette spirale pour permettre aux Français de se loger et à la filière du logement, forte pourvoyeuse d'emplois, de se développer. Face à ces constatations partagées par l'ensemble du secteur, il lui demande ce que le Gouvernement compte mettre en œuvre pour rectifier cette récession et aider les professionnels du bâtiment autant que les Français souhaitant se loger.

Texte de la réponse

Face à une crise multifactorielle, le Gouvernement propose une réponse multifactorielle, car il n'existe pas de mesure unique de court terme qui soit capable de résorber à elle seule la crise lorsqu'une industrie cyclique est soumise à une multiplication par presque 6 des taux d'intérêt, qui contraignent fortement la demande. Le Gouvernement agit pour retrouver de la demande. Un travail approfondi avec les banques a été initié, pour développer de nouvelles sources de financement, capables de combler l'écart entre le prix du logement et le salaire. En parallèle, le crédit immobilier classique repart à la hausse en ce début d'année 2023. Enfin, le Gouvernement soutient toutes les initiatives permettant l'accession à la propriété innovante (bail réel solidaire, démembrement, co-investissements...) En parallèle, la priorité fixée par le Premier ministre dans son discours de politique générale est la création d'offre nouvelle capable, à moyen terme, de faire baisser les prix et de répondre à la crise. Dès la mi-février, 22 "Territoires engagés pour le logement" ont été désignés, pour construire 30 000 logements d'ici 2027. Le



projet de loi relatif à l'accélération du traitement de l'habitat dégradé et des opérations d'aménagement prévoit des accélérations de procédure d'urbanisme et environnementale, inspirées par la méthode mise en œuvre pour la création de logements dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Une proposition de loi de la majorité présidentielle a également été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale début mars : elle prévoit de transformer des bureaux en logements plus rapidement, et de créer un permis réversible. Enfin, un fonds de 1 Md€ pour le logement locatif intermédiaire a été mis en place le 15 mars 2024, financé notamment par 14 assureurs et un pacte de confiance a été signé le 19 mars avec les acteurs institutionnels du logement intermédiaire pour construire 75 000 logements d'ici 2027. En outre, le Gouvernement entend consolider la capacité d'investissement des bailleurs sociaux avec la signature en septembre 2023 avec l'ensemble du Mouvement HLM du document-cadre d'engagements unanimement salué. Cet accord prévoit 1,2 Md€ sur 3 ans pour rénover près de 400 000 logements sociaux. Il prévoit aussi 650 M€ de bonifications d'intérêt pour 8 Md€ de prêts : après la limitation du taux du livret A à 3 %, qui évite une charge de 1,4 Md€ pour les bailleurs sociaux, c'est près de 650 M€ par an qui sont mis à disposition des bailleurs investissant dans la rénovation ou dans la production. A ces différents axes d'action s'ajoutent ceux sur la simplification, avec un premier paquet de 10 mesures annoncées le 12 mars dernier, et d'autres travaux en cours, notamment sur l'investissement locatif, dans le cadre de la mission conduite par la députée Annaïg LE MEUR.